

## **Lei 4.591/1964 - Código Civil**

**Atenção esta lei foi complementada pela lei federal Nº 10.406 (Novo Código Civil).**

LEI Nº 4.591 – 16 DEZEMBRO DE 1964

Título I

DO CONDOMÍNIO

Capítulo I

DO CONDOMÍNIO

Art 1. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeitas às limitações desta lei.

§1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de especificação e discriminação.

§2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art 2. Cada unidade com saída para via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de sua peças e sua destinação, inclusive (vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§1º O direito à guarda de veículo nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo tempo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§2º O direito de que trata o §1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a pessoas estranhas ao condomínio.

§3º nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

Art 3. O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e sua instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (vetado).

Art 4. A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independerão do consentimento dos condôminos (vetado). Parágrafo Único. A

alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. [O §2º, do art 2, da Lei nº 7.433, de 18.12.85, permite que seja substituída a quitação do síndico pela declaração do alienante, sob as penas da Lei, de que inexistente débito para com o condomínio.]

Art 5. O condomínio por meação de parede, soalhos e tetos das unidades isoladas regular-se-à pelo disposto do Código Civil no que lhe for aplicável.

Art 6. Sem prejuízo no disposto nesta Lei, regular-se-à pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art 7. O condomínio por unidades autônomas instituir-se-à por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constatando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como atração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art 8. Quando, em terreno onde não houver edificações, o proprietário, o pertinente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais uma edificação, observa-se-à também o seguinte:

a) Em relação às unidades autônomas que constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas como jardim e quintal bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) Em relação às unidades autônomas que se constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda atração ideal do todo do terreno e das partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) Serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) Serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

## CAPÍTULO II

### DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art 9. Os proprietários promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, elaborarão por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão também por contrato ou deliberação, em assembléia, aprovar o Regimento Interno de edificações ou conjunto de edificações.

§1º Faz-se-à o registro da convenção no Registro de Imóveis bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§2º Considera-se aprovada, o obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reuna as assinaturas de titulares de direitos que representem no mínimo 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a convenção deverá conter:

- a) A discriminação das partes de propriedade de propriedade exclusiva, e as do condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) O destino das diferentes partes;
- c) O modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) Encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) O modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;
- f) As atribuições do síndico além das legais;
- g) A definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) O modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) O quorum para os diversos tipos de votações;
- j) A forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- m) A forma e o quorum para a aprovação do regimento interno quando não incluídos na própria convenção.

§4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art 8, a Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno inclusive edificadas.

Art 10. É defeso a qualquer condômino:

I – Alterar a forma externa da fachada;

II – Decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III – Destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade à segurança dos demais condôminos;

IV – Embaraçar o uso das partes comuns.

§1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na Convenção ou no Regulamento do Condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (vetado) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Art 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratado como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais na forma dos respectivos lançamentos.

### CAPÍTULO III

#### DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo nos prazos previstos na Convenção a quota-parte que lhe couber em rateio.

§1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

§3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito que será atualizado, se o estipular a Convenção, com aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§4º As obras que interessem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante o orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, da assembléia.

§5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para dexonerá-lo de seus encargos.

#### CAPÍTULO IV

#### DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art 13. Proceder-se-à ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns contra incêndio ou outro sinistro que cause destituição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único – O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condômino sujeito à multa equivalente a 1/12 avos do imposto predial cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo do destino a ser dado ao terreno e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem o prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo da sua unidade.

§2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art 15. Na hipótese em que trata o parágrafo 3º do artigo antecedente, a maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§1º Como condição para exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempator.

§2º Feito o depósito que trata o parágrafo anterior, o juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial de registro de imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§3º Feito o depósito, será expedido o mandato de citação, com o prazo de 10 (dez) dias da contestação (vetado).

§4º Se não contestado, o juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o ritmo ordinário.

§6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio, em execução, restituirá a minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com juros de mora a contar da citação.

§7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo, para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art 16. Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art 17. Os condôminos que representem, pelo menos, 2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondente a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança, ou insalubridade.

§1º A minoria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dicidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art 15.

§2º Ocorrendo desgaste pela ação do tempo das unidades habitacionais de uma edificação que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art 15 e seus parágrafos desta lei.

§3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação prevista no parágrafo 2º ou, a critério desses, o imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção. [Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979].

Art 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da Convenção do Condomínio e do Regulamento Interno. [Redação dada pelo Decreto-lei nº 981, de 21.10.1969].

## CAPÍTULO V

### UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

Art 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano e incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Art 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na próxima Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único: Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio e, em caso de omitir-se ele, qualquer condômino.

## CAPÍTULO VI

### DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art 22. Será eleito na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio cujo mandato não poderá exceder a 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§1º Compete ao síndico:

a) Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar atos de defesa dos interesses comuns nos limites da atribuição conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) Exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) Praticar os atos que lhe atribuem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;

d) Impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção e no Regimento Interno;

e) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia; f) Prestar contas à assembléia dos condôminos;

g) Manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

§2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§3º A Convenção poderá estipular que todos os atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada uma remuneração pela mesma assembléia que o elegeu salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de 2/3 dos condôminos, presentes, em assembléia geral especialmente convocada.

§6º A Convenção poderá prever a eleição de sub-síndicos, definindo-lhes o mandato, que não poderá exceder 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único: Funcionará o Conselho como um órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

## CAPÍTULO VII

### DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária, dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista, na Convenção, à qual conteste, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou do conjunto de edificações, manutenção dos serviços e correlatas.

§1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§2º O síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, ao rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção prever.

§3º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§4º Nas decisões da assembléia, que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça (este parágrafo foi acrescentado pela Lei nº 8.245, de 18.11.91).

Art 25. Ressalvando o disposto do parágrafo 3º do art 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por qualquer condômino que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único: Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem dois terços do total das frações ideais.

Art 26. (Vetado).

Art 27. Se a assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 (quinze) dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.